



PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

SØSTER MATHILDES
GATE 28

Vedlegg

Meglens verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Energiattest

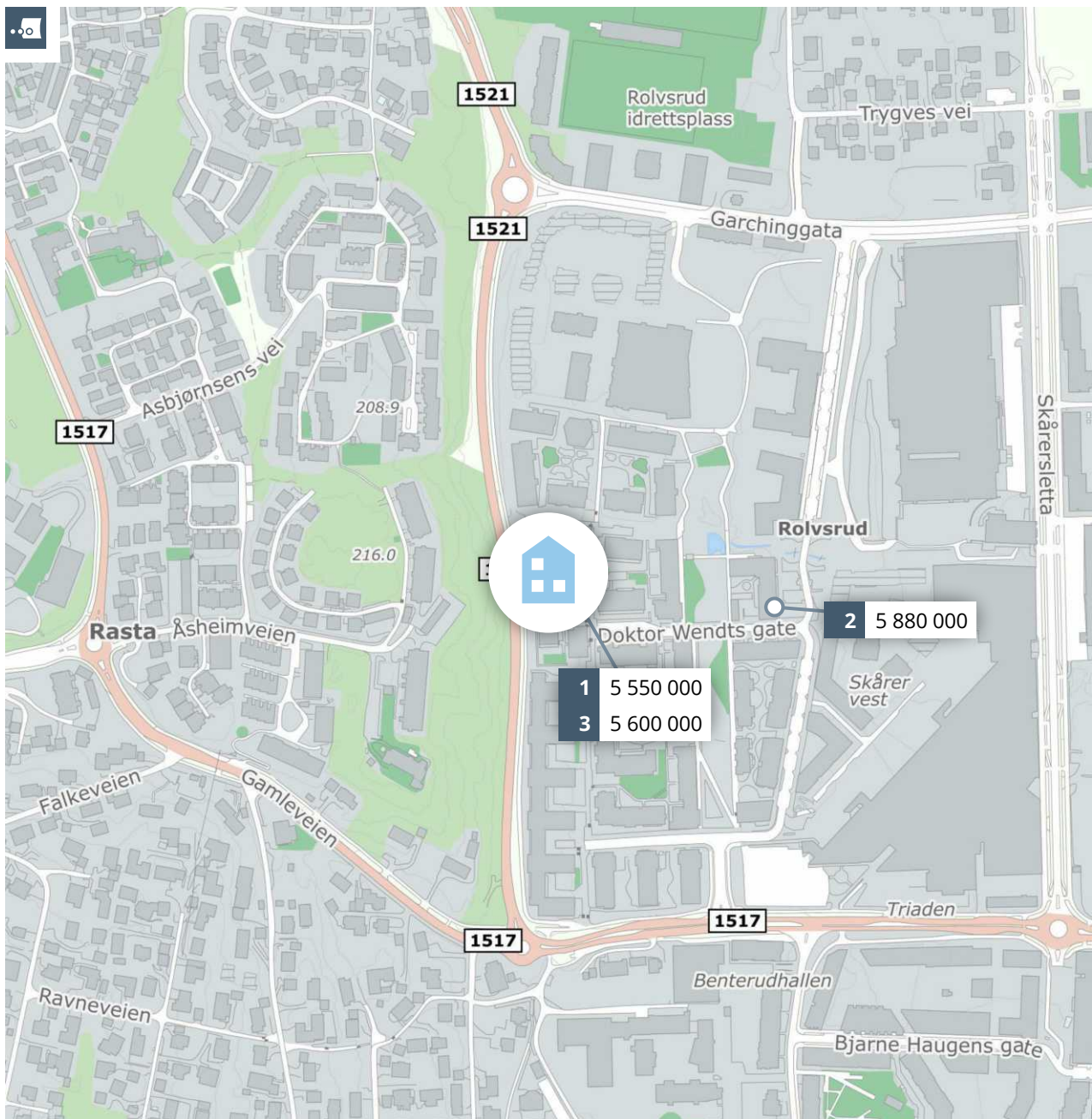
Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verdivurdering SØSTER MATHILDES GATE 28

P PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 13.11.2025

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifattestelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Sang Ngoc Le Quach.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Søster Mathildes gate 28, 1461 LØRENSKOG

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2014

GNR 101 BNR 195 FNR 0 SNR 70 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS ROLVSRUD SØR

Verdivurdert til

5 350 000

- **5 350 000** **56 316**

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	95 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Byggeår						2014

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJG	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Søster Mathildes gate 26 90 m ² 2014 5. etg 2 sov	28.10.2024	5 690 000	5 550 000	0	5 550 000	61 667
2 Rådmann Paulsens gate 26 87 m ² 2018 6. etg 2 sov	10.02.2025	5 950 000	5 880 000	0	5 880 000	67 586
3 Søster Mathildes gate 26 91 m ² 2014 5. etg 3 sov	26.09.2025	5 790 000	5 600 000	0	5 600 000	61 538

Leiligheten oppleves som meget lys og romslig med gode møbleringsmuligheter. Det er svært gode oppbevaringsplass med innebod, utebod ved terrasse samt kjellerbod. Det medfølger garasjeplass ved evt. salg. Leiligheten holder en god standard og er godt vedlikeholdt. Det er gjort kosmetiske endringer som blant annet nyere benkeplate, blandebatteri til k kken, tapetsering av enkelte vegger. Leiligheten ligger i 1.etasje med trappefri adkomst og inneholder følgende rom: Entré, 3 soverom, stue, k kken, innebod, bad/wc, innglasset terrassedel med tilhørende bod.

Kj re kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike informasjon i etakst dokumentet.

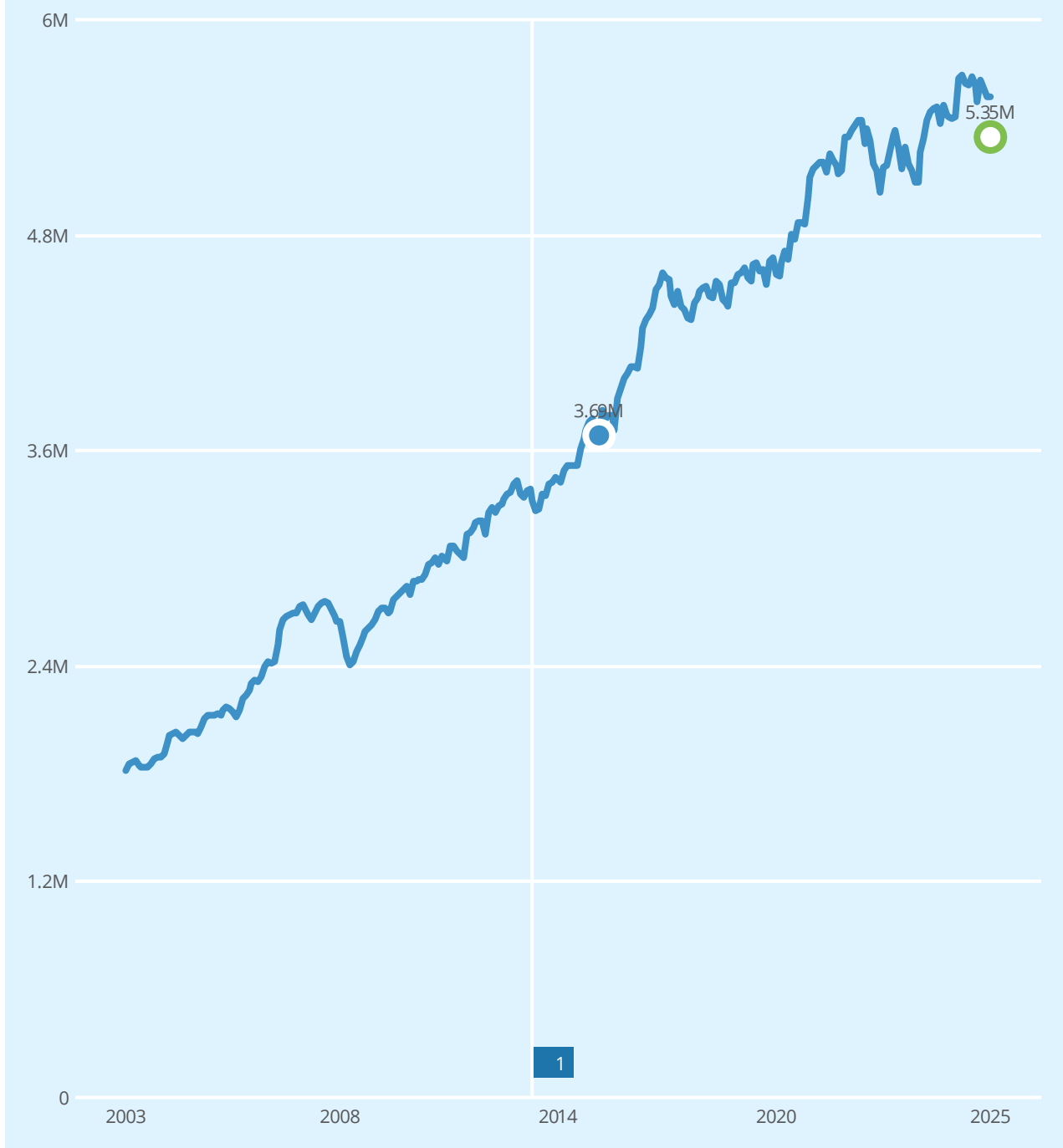
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til k p av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra k p, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren



Historiske omsetninger



● Salg ● Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
06.07.2015		06.07.2015	-	3 690 000	-	3 690 000



Leiligheter til salgs i Rolvsrud-sør grunnkrets nå

61
leiligheter til
salgs

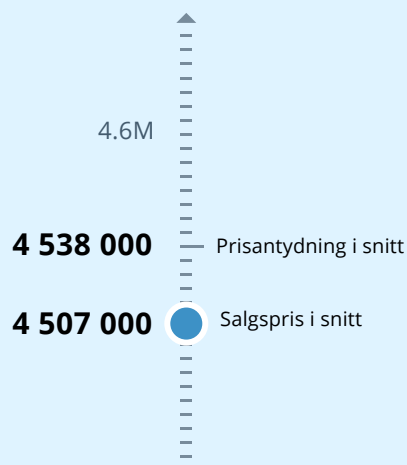


Annonsene har i
snitt ligget ute i

102
dager

Leiligheter solgt i Rolvsrud-sør grunnkrets siste 3 mnd

73
leiligheter solgt

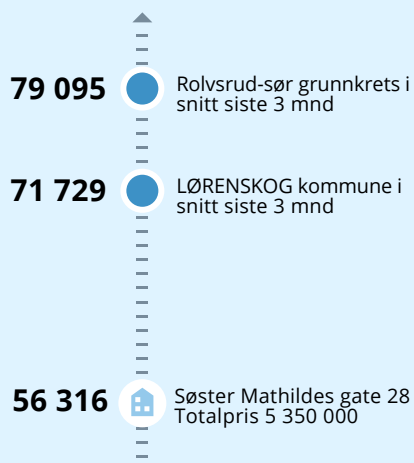


Solgt i snitt
i løpet av

57
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

📍 Søster Mathildes gate 28 , 1461

📖 LØRENSKOG kommune

gnr. 101, bnr. 195, snr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 05.12.2025

Rapportdato: 16.12.2025

Oppdragsnr.: 22625-1006

Referansenummer: RD8528

Foretak: JB TAKST & BOLIGUTVIKLING AS

Vår ref: Jung Bui



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig



Jung Bui

Uavhengig Takstingeniør

jb.takst.boligutvikling.as@gmail.com

454 44 601



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygnings sakkyndig?

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygnings sakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygnings sakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygnings sakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygnings sakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygnings sakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i 1. etasje, fremstår som normalt vedlikehold. Innglasset mark terrasse med bod, parkeringsplass og bod i felles u.etasje.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet/membran mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelige å oppdage på befaringen, særlig innenfor områder som membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsrør.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgraden 2 og 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommande tilstander.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter, og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker/bedrift.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er forblendet med murpuss og trepanel. Vedlikehold er normalt sett borettslagets/sameiets ansvarsområde.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer kan slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen. Av den grunn er ikke alle vinduer kontrollert. Avvik kan derfor forekomme.

Malt balkongdør i tre med 2 lags glass fra 2013, Brann EI 30- og lydklassifisert 40 dB entrédør.

Boligen disponerer en innglasset terrasse som er ca. 14m² Dekket med steinheller og glass/dører, bekledd med panel på veggen og plater på vegg boden.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater på vegger og himling har normal bruksslitasjer. Takstmann anser som normalt bruksslitasje iht. alder og bruk på vegger/tak.

Gulvet har noe skader/sprekker.

Etasjeskillere er originalt fra byggeår og at avvik utover dagens normer således må påregnes. Det er likevel ikke tegn til skader eller problemer av praktisk betydning.

Det bemerkes at det ble målt ca. 5mm nivåforskjell på gulvet, takstmann anser som normalt
Radonmåling er ikke utført av takstmann.

Boligen har slette dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad

Baderom fra byggeår, innredet med:

- Enkel vask med underskap og et greps blandebatteri, speilskap med lys, vegghengt wc, dusjhjørne med svingbar dusjdør av glass, opplegg for vaskemaskin.

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass.

Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

Komponenter på våtrommet har passert normal forventet levetid og renovering av våtrommet må påregnes innen rimelig tid.

Flis belagte vegger, dusjhjørne med svingbar glassdør.
Støpt gulv med vannbårenvarme og overflater med fliser.

Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 44mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Nyere stålsluk.

Det er imidlertid ikke kjent for takstmannen hvilken membranløsning som er benyttet rundt rørgjennomføringer, eller om utførelsen er tilstrekkelig dokumentert.

Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon for å kunne verifisere oppbygning og fagmessig utførelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifte rapport.

Antatt at det er tettesjikt under fliser.

Baderom innredet med opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne, vegghengt wc, enkel vask med ettgreps blandebatteri.

Det er synlig takventil på baderom, samt veggventil. Ellers vinduer og dører som kan åpnes samt mekanisk avtrekk på kjøkken.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken av merke HTH

Innredet med:- Slette fronter, oppvaskmaskin, kjølfrysenskap, enkel

Beskrivelse av eiendommen

vask med ettgreps blande batteri, komfyr med koketopp, fliser over kjøkkenbenk, komfyrvakt og mekanisk avtrekk og fliser over kjøkkenbenk.

Det bemerkes riss/knirk på gulv, takstmann anser som normalt iht. alder og bruk.

Mekanisk avtrekksvifte, ukjent tilkobling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige avløpsrør av plast under kjøkken og baderoms vasken.

Teknisk levetid 25-100 år og anbefalt brukstid 40-50 år. – Man bør erstatte vanninstallasjoner før faren for lekkasjer og skader øker.

Det er mekanisk ventilasjon i boligen.

Ellers vinduer og dører som kan åpnes.

Boligene varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarme.

Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Boligene varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarme.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i veggen inne i boden.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600.

Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse.

En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomteareal er på ca. 6 494m².

Inneholder: Plen, beplantning, lekeplass, sorterings stasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

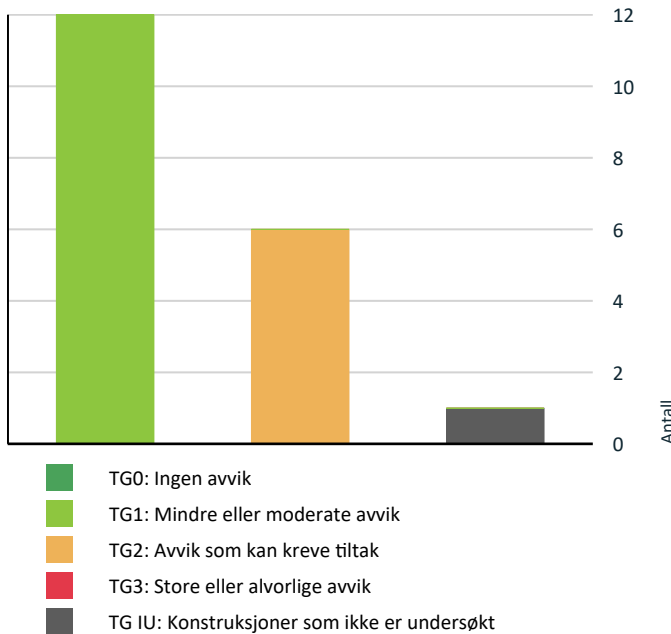
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tilsendt elektronisk tidligere prospekt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
	Innvendig > Radon	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2014

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Kjøkken.	Byttet oppvaskkum og ny benkeplater av stein, fliser over kjøkkenbenk.
2015	Gang/entre og soverom	Montert skyvedørs garderobe
2015	Soverom 1, 2 og 3	Tapetsert 1 vegg.
2015	Terrasse.	Glasset inn markterrasse

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer kan slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen. Av den grunn er ikke alle vinduer kontrollert. Avvik kan derfor forekomme.

TG 1 Dører

Malt balkongdør i tre med 2 lags glass fra 2013, Brann EI 30- og lydklassifisert 40 dB entrédør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen disponerer en innglasset terrasse som er ca. 14m² Dekket med steinheller og glass/dører, bekledd med panel på veggen og plater på vegg boden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Panel ligger helt ned på steinheller.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Tiltak er å lage tilstrekkelig avstand mellom panel og steinheller. Dersom tiltaket ikke blir utbedret, vil fuktighet trekkes opp mot panel og kan medføre for videre skadeutvikling.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig overflater på vegger og himling har normal bruksslitasjer. Takstmann anser som normalt bruksslitasje iht. alder og bruk på vegger/tak.

Gulvet har noe skader/sprekker.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulvet har noe skader/sprekker, årsak ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Merknaden har ikke behov for straks tiltak. Ved eventuelle tiltak kan gulvet slipes eller byttes ut.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er originalt fra byggeår og at avvik utover dagens normer således må påregnes. Det er likevel ikke tegn til skader eller problemer av praktisk betydning.

Det bemerkes at det ble målt ca. 5mm nivåforskjell på gulvet, takstmann anser som normalt

TG IU Radon

Radonmåling er ikke utført av takstmann.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har slette dørblad.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist andre avvik:

Påvist:

- Sprekk i dørkarm.
- Hakk/riss på karmen/lister/dørblad.
- Svelleskade på baderomsdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Merknadene har ikke behov for strakstiltak, men på påregnes utbedringer i fremtiden.

Merknadene påvirker ikke bruken av bygningsdelene.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Baderom fra byggeår, innredet med:

- Enkel vask med underskap og et greps blandebatteri, speilskap med lys, vegghengt wc, dusjhjørne med svingbar dusjdør av glass, opplegg for vaskemaskin.

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass.

Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning. Komponenter på våtrommet har passert normal forventet levetid og renovering av våtrommet må påregnes innen rimelig tid.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis belagte vegger, dusjhjørne med svingbar glassdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Påvist svertesopp i fugemasse, sprekk i vasken, skade på underskap og riss/sprekk i taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forslag for å utbedre tiltak, er å vaske fugemassen med egnet vaskemidler. Konsekvensen kan være at svertesoppen kan spre seg. Sprekken i vasken har ikke behov for straks tiltak, da det ikke viste noe tegn for lekkasje på befaringsdagen. Men bør overvåkes jevnlig, må påregnes å bytte den i fremtiden.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Støpt gulv med vannbårenvarme og overflater med fliser.

Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 28 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Påvist svertesopp i silikon og fugemasser, bom/hulrom under fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Utbedring for tiltaket: fjerne eksisterende silikon og påføre nye, vask og rens av fuger med egnet midler.

Forklaring ved bom/hulrom under flis, årsak:

- Kombinasjon med mangelfull limdekning under flis.
- Partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet.
- Lime har blitt påført i forskjellige limtykkelser for å ta opp ujevnheter i underlaget.
- Størrelsen på hullidområdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper.

Begrepet bom/hullid kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Nyere stålsluk.

Det er imidlertid ikke kjent for takstmannen hvilken membranløsning som er benyttet rundt rørgjennomføringer, eller om utførelsen er tilstrekkelig dokumentert. Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon for å kunne verifisere oppbygning og fagmessig utførelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Antatt at det er tettesjikt under fliser.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderom innredet med opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne, vegghengt wc, enkel vask med ettgreps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Påvist sprekk i vasken, manglende tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Sprekken i vasken har ikke behov for straks tiltak, da det ikke viste noe tegn for lekkasje på befaringsdagen. Men bør overvåkes jevnlig, må påregnes å bytte den i fremtiden.

Innhente dokumentasjon på innbygget sisterner. Eventuelt gjennomføre en lekkasje ventil.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er synlig takventil på badetrom, samt veggventil. Ellers vinduer og dører som kan åpnes samt mekanisk avtrekk på kjøkken.

Det bemerkes at ventilene har behov for rens og vedlikehold.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen av merke HTH.
Fliser over kjøkkenbenk, mekanisk avtrekk, enkel vaskekum med ettgreps blandebatteri.

Det bemerkes riss/knirk på gulv, takstmann anser som normalt iht. alder og bruk.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksvifte, ukjent tilkobling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber/stål. Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast under kjøkken og baderoms vasken.

Teknisk levetid 25-100 år og anbefalt brukstid 40-50 år. – Man bør erstatte vanninstallasjoner før faren for lekkasjer og skader øker.

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon i boligen.
Ellers vinduer og dører som kan åpnes.

TG 1 Varmesentral

Boligene varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarme.
Elektriske varmekabler i gulv på bad.

TG 1 Vannbåren varme

Boligene varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarme.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i veggen inne i boden.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Anlegget er fra byggeår 2014.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

Tilstandsrapport

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger kursfortegnelse, takstmann er ikke autorisert fagperson for å kontrollere om at kursfortegnelse samsvar med antall sikringer. Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell eller EI- takstmann.

Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600.

Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse.

En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

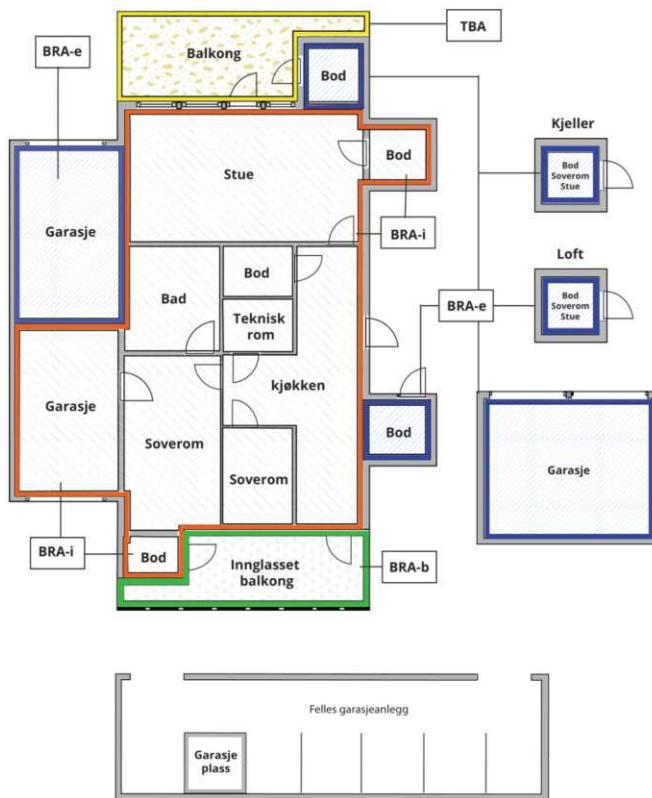
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	91	7	14	112	
SUM	91	7	14		
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Bad, bod, entré, garasje, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod 2, bod 3	Innglasset balkong

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.

Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift

og mangle godkjenning fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Boligen ble målt til ca. 91,38m², avrundes til 91m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.

Boden ved terrassen ble målt til ca. 2,32m², avrundes til 2m².

Bod i felles garasjeanlegg i u-etasje, ble målt til ca. 5,23m², avrundes til 5m²

Balkongen ble målt til ca. 14,45m², avrundes til 14m².

Tilleggsinformasjon: Hjemmelshaver opplyser om at det vil medfølge en annen bod og garasje plass med nr. 112. Boden er på ca. 3m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tilsendt elektronisk tidligere prospekt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	88	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Boligen har en innvendig bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2025	Jung Bui	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	195		70	6494 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Søster Mathildes gate 28, 1461 Lørenskog

Hjemmelshaver

Roxana Kian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bygningen er oppført med betongkonstruksjoner fundamentert til antatt fjell/sprengstein fra 2014. Yttervegger og bærende konstruksjoner er oppført i mur/betong. Utvendig forblendet med trepanel og murpuss. Etasjeskille i betong eller siporexstaver. Flatt yttertak, antatt tekket med papp PVC-folie eller tilsvarende. Boligen ligger i 1. etasje. Tilgang via felles oppgang med trapp og heis. Hjemmelshaver opplyser om at det tilhører en garasje plass og to ekstra boder, tilgang via felles garasjeanlegg og ved terrassen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunalt vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles tomt på ca. 6 494m².
Inneholder: Plen, beplantning, lekeplass, sorterings stasjon.

Tilleggsinformasjon.

Hjemmelshaver opplyser om at noen merknader vil bli utbedret før overtakelsen, kontakt megler for nærmere informasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.12.2025	Filen kan ikke lastet ned i IVIT. Ta kontakt med megler.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningsfagkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
302251115	
Selger 1 navn	
Roxana Kian	
Gateadresse	
Søster Mathildes gate 28	
Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1461
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

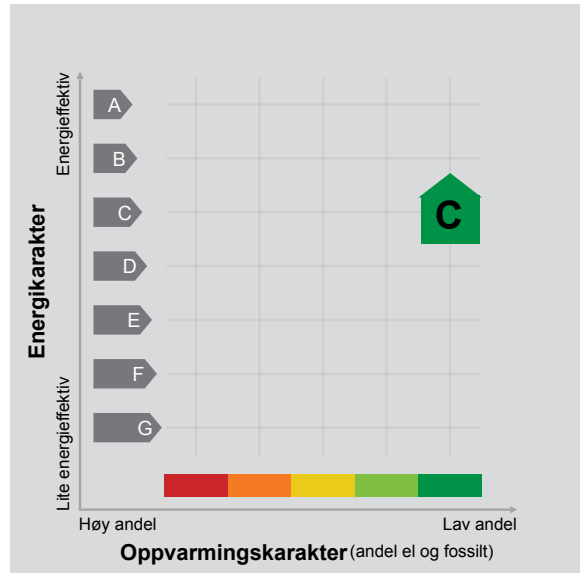
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roxana Kian	b8d689b8b25953d97149 2cc8a655c27095234e0b	01.12.2025 08:28:59 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET SØSTER MATHILDES HAGE
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	1461
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	195
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300258190
Merkenummer	Energiattest-2025-235310
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2014

Bygningsmateriale:

BRA: 95

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Søster Mathildes gate 24	300258190	H0101	20	0	
Søster Mathildes gate 28	300258192	H0101	70	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2014

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjølanelgg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	39 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	95 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m ²
Oppvarmet BRA	95 m ²
Totalt BRA	95 m ²
Oppvarmet luftvolum	228 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,24 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	193,2 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,29 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,17
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,83
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.6.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	35,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	7,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	109,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 290 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	118,84 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 794 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	118,84 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 290 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 338 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 952 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 290 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,2 %
--------------------------------------	--------

Frontline Grunerløkka Eiendomsmegling AS
v/Maksymilian Kita
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: Maksymilian.kita@privatmegleren.no

Deres ref.: 302251115 . Vår ref.: 7412-1-070

Dato: 01.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Søster Mathildes Hage
Organisasjonsnr: 914309905
Seksjonseier: Kian, Roxana
Medeier:
Leilighetsnummer: 070
Adresse: Søster Mathildes Gate 28, 1461 LØRENSKOG
Seksjonsnummer: 70
Gnr. 101
Bnr. 195

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8720096.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vedtekstfestet bruksrett til p-plass for de seksjoner som har kjøpt p-plass fra utbygger. P-plass følger boligen ved salg. Viser som kategori på felleskostnadene. Usolgte bruksretter til p-plasser tilhører og disponeres av utbygger inntil disse er solgt. Nøkler bestilles hos styret. Styret gjør avregning for el-bil, forretningsfører fakturer ut.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 479,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	200,00	
Felleskostnader	6 792,00	
Kabel-tv	487,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 475,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 22 428,-

Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ajay Paul Singh pr. e-post: Ajay.paul.singh@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Rune Tønder, e-post: sostermathildeshage@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SØSTER MATHILDES HAGE

Organisasjonsnummer: 914309905

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. april kl. 09:00 til 6. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Ajay Paul Singh er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Kristin Engeland Hansen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Rune Tønder (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Rune Tønder

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jan Eric Jacobsen (24 stemmer)

Kopinath Sivapalan (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jan Eric Jacobsen

Kopinath Sivapalan

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Oddne Glad (23 stemmer)

Marianne Jøleid (24 stemmer)

Rasid Yusef (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Oddne Glad

Marianne Jøleid

Rasid Yusef

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Heidrun Aikio (22 stemmer)

Laura Sanna (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Heidrun Aikio

Laura Sanna

Møteleder: Ajay Paul Singh /S/
Protokollvitne: Kristin Hansen /S/



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7412

SAMEIET SØSTER MATHILDES HAGE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SØSTER MATHILDES HAGE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. april kl. 09:00 og lukker 6. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7412>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SØSTER MATHILDES HAGE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kristin Engeland Hansen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7412 Årsregnskap 2024 (002).pdf
2. 7412 Sameiet Søster Mathildes Hage.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rune Tønder

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Eric Jacobsen
- Kopinath Sivapalan

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marianne Jøleid
- Oddne Glad
- Rasid Yusef[]

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Heidrun Aikio
 - Laura Sanna
-

Styrets årsrapport

Årsberetning for 2024 Sameiet Søster Mathildes Hage

Vi har hatt 11 styremøter det siste året (april 2024 – mars 2025). Vi har prøvd etter beste evne å holde sameiets utgifter nede, men vi begynner å merke at bygningsmassen har rundet ti år. Det har vært en stor reparasjon på heis i blokk 22, og det er stadig små reparasjoner på andre heiser som koster mye. I tillegg til er kommunale avgifter og strømavgifter høye. Det har vært en betydelig økning i kommunale avgifter de siste to årene. Derfor måtte vi dessverre øke husleien også i 2025.

Saker vi har jobbet med er blant annet:

- På grunn av kulde, og periodevis mye snø hadde vi en stund problemer med mye vann og fuktighet i garasjeanlegg forrige vinter. Det var også problemer med pumper og ventilasjon, slik at vi ikke klarte å ta unna fuktigheten. Det siste året har vi gjort nødvendig oppgradering av anlegget for å redusere dette problemet i fremtiden.

- Vi hadde dugnad og fikk ryddet opp ut den 13. mai. Det var gledelig at oppmøtet var bra, og vi fikk ryddet unna etterlatenskaper etter vinteren, samt fjernet hageavfall og døde planter.

- I sommer ble det oppdaget måkereir på taket til et par av blokkene. Dette skapte en del støy i hekketiden, og måkene var aggressive mens de hadde kyllinger. Redene er tenkt fjernet på våren 2025 før måkene kommer tilbake. I tillegg prøver vi å sette opp pigger på kanten av taket slik at det ikke blir så attraktivt å sitte der for måkene.

- I sommerferien sluttet plutselig en av ruterne i teknisk rom å virke. Dette medførte at enheter i teknisk rom ikke kunne motta signaler fra garasjeanlegget, noe som medførte problemer med å drifte overvåkingskameraene, og ladeanlegget. Dette medførte dessverre noe problemer for beboerne et par ukers tid.

- Det ble avholdt beboermøte 23. oktober i «Kongla». Det var 34 stykker som møtte opp og vi informerte om styrets arbeid, bla gikk vi igjennom undersøkelser som er gjort i forbindelse med utredningen av om vannmåler til hver leilighet er lurt for oss

- Vi har hatt en reparasjon på en garasjeport i november da en ukjent bil har kjørt på den 29.10.24. Det viste seg at overvåkingsbildene var for mørke til at vi kunne se registreringsnummeret (grønne skilter), og vi har nå oppgradert overvåkingskameraene som følge av dette. Vi henstiller til at alle er påpasselige med å ikke slippe uvedkommende inn i garasjen og melder ifra når det skjer uhell.

- Ellers så er det gjentakende problem med søppel på utsiden av beholderne våre som styret må fjerne.

- Vi har begynt å se på hva som bør tas først av vedlikehold for sameiet da vi nå har eksistert i over 10 år.

Vi gjentar oppfordring fra forrige år om at alle må være med på å holde det fint i oppgangene våre. Det må ikke stenges for rømningsveier med barnevogner, el-sparkesykler, handlevogner mm. Handlevogner skal ikke medbringes til vårt område fra butikkene. El-sparkesykler og brodder på skoene skal ikke brukes inne da gulvene blir ødelagte.

Noen av styrets arbeidsoppgaver 2024:

- En utløst brannmelder. (Februar)
- Utfører navnebytte på ringeklokker.
- Prøver og holde utgifter nede ved og selv reparere porter etc.
- Sjekke årlig lekeapparater.

- Arrangere dugnad
- Lage underlag til møter etc.
- Styret fjerner selv vann i kjeller ved behov, særlig i 2024 var dette ett gjentakende problem.
- Oppfølging og kontroll av eksterne leverandører.
- Rettlede og svare beboere på mail/telefon eller gjennom VIBBO.
- Vannlekkasje kjeller etter mye nedbør.
- Vurdere tilbud på å bytte lys i garasje og ganger, styret har da jobbet med å få tak i lysrør som er utgått for å utsette denne kostnaden, noe vi har lyktes med.
- Lage underlag for fakturering av ladestrøm.
- Bestille service på røykluger.
- Bestille rep. Av defekt Varmebatteri garasje.
- Bestille bytte av filter ventilasjon.
- Bestille vask av søppelkonteinere.
- Nettverk i kjeller
- Viderefakturere Vestparken for felles kostnader.
- Smøre dører og låser ved behov.
- Bestille lysrør som er gått ut av produksjon veranda.
- Lage info skriv beboere.
- Følge opp oppslagstavler/oppslag

SAMEIET SØSTER MATHILDES HAGE
ORG.NR. 914 309 905, KUNDENR. 7412

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 014 788	7 188 924	7 683 000	9 543 000
Andre inntekter	3	94 853	88 368	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		8 109 641	7 277 292	7 683 000	9 543 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-28 200	-35 250	-35 000
Styrehonorar	5	-250 000	-200 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-11 250	-11 250	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-227 140	-216 008	-227 000	-238 000
Konsulenthonorar	7	-13 271	-11 906	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 191 430	-673 297	-928 000	-1 249 000
Forsikringer		-324 325	-350 559	-397 000	-355 000
Kommunale avgifter	9	-2 685 661	-1 939 257	-2 264 000	-2 744 000
Energi/fyring	10	-1 889 750	-2 123 889	-2 000 000	-2 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-678 881	-842 316	-915 200	-952 000
Andre driftskostnader	11	-538 187	-466 036	-498 010	-530 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 845 145	-6 862 717	-7 539 460	-8 578 000
DRIFTSRESULTAT		264 496	414 576	143 540	965 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	48 929	37 108	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		48 929	37 108	0	0
ÅRSRESULTAT		313 425	451 684	143 540	965 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		313 425	451 684		

SAMEIET SØSTER MATHILDES HAGE
ORG.NR. 914 309 905, KUNDENR. 7412

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		32 524	41 872
Forskuddsbetalte kostnader		565 758	481 407
Driftskonto OBOS-banken		1 034 636	1 141 113
Sparekonto OBOS-banken		1 104 061	1 065 550
SUM OMLØPSMIDLER		2 736 979	2 729 942
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 736 979	2 729 942
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 332 472	2 019 047
SUM EGENKAPITAL		2 332 472	2 019 047
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		151 964	128 449
Leverandørgjeld		228 581	582 481
Annen kortsiktig gjeld	13	23 962	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		404 507	710 895
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 736 979	2 729 942
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 19.03.2025
Styret i Sameiet Søster Mathildes Hage

Rune Tønder

Geir Sagerud

Rune Johansen

Jan Erik Jacobsen

Kristin Hansen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader2	6 961 716
Kabel-TV	806 472
Garasjeleie	228 600
Leie garasje	18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 014 788

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Elbil	89 582
Opprydding kundereskontro	121
Nøkler	4 300
Portåpner	850
SUM ANDRE INNTEKTER	94 853

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 271
SUM KONSULENTHONORAR	-13 271

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 083
Drift/vedlikehold elektro	-20 539
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 713
Drift/vedlikehold heisanlegg	-705 663
Drift/vedlikehold brannsikring	-85 276
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-202 981
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-119 413
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-9 324
Egenandel forsikring	-19 000
Kostnader dugnader	-439
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 191 430

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 959 453
Renovasjonsavgift	-726 208
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 685 661

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-354 236
Fjernvarme	-1 535 514
SUM ENERGI / FYRING	-1 889 750

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Container	-22 738
Vaktmestertjenester	-383 748
Vakthold	-121 638
Andre fremmede tjenester	-2 672
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-544

Bank- og kortgebyr
Velferdskostnader

-4 548
-598

Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-538 187

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	44 803
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 980
Andre renteinntekter	146
SUM FINANSINNTEKTER	48 929

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-23 962
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-23 962

Resultatanalyse 2024

Sameiet Søster Mathildes Hage

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	8 014 788	7 683 000	-331 788	-4 %
Andre inntekter	94 853	0	-94 853	100 %
Sum driftsinntekter	8 109 641	7 683 000	-426 641	-6 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-35 250	-35 250	0	0 %
Styrehonorar	-250 000	-250 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-11 250	-10 000	1 250	-13 %
Forretningsførerhonorar	-227 140	-227 000	140	0 %
Konsulenthonorar	-13 271	-15 000	-1 729	12 %
Drift og vedlikehold	-1 191 430	-928 000	263 430	-28 %
Forsikringer	-324 325	-397 000	-72 675	18 %
Kommunale avgifter	-2 685 661	-2 264 000	421 661	-19 %
Energi/fyring	-1 889 750	-2 000 000	-110 250	6 %
TV-anlegg/bredbånd	-678 881	-915 200	-236 319	26 %
Andre driftskostnader	-538 187	-498 010	40 177	-8 %
Sum driftskostnader	-7 845 145	-7 539 460	305 685	-4 %
Driftsresultat	264 496	143 540	-120 956	-84 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	48 929	0	-48 929	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	48 929	0	-48 929	100 %
Årsresultat	313 425	143 540	-169 885	-118 %



Til årsmøtet i Sameiet Søster Mathildes Hage

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Søster Mathildes Hage som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 20. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.04.25

Selskapsnummer: 7412 Selskapsnavn: SAMEIET SØSTER MATHILDES HAGE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

[Navn] er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Kristin Engeland Hansen er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Rune Tønder

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Jan Eric Jacobsen

Kopinath Sivapalan

Varamedlem (kun 3 skal velges)

Marianne Jøleid

Oddne Glad

Rasid Yusef

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Heidrun Aikio

Laura Sanna



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

**Vedtekter
for
Sameiet Søster Mathildes Hage**

**Fastsettes ved seksjonering i medhold av lov om eierseksjoner 23.
mai 1997 nr 31
Endret årsmøte 14.04.21**

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Søster Mathildes hage
Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 101 bnr 195 i Lørenskog kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 138 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. En bruksenhet består alltid av en hoveddel, men kan også ha tilleggsareal.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om rettslig disposisjonsrett:

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-2 ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

4.1 Bruksrett til biloppstillingsplass i garasjekjeller

Sameiets biloppstillingsplasser i garasjekjeller plan U1 seksjoneres som fellesareal. Utbygger fordeler i forbindelse med førstegangssalg av seksjonene bruksrett til biloppstillingsplasser i garasjekjeller, til de seksjoner som har ervervet bruksrett til parkering. Når tildeling er slutført utarbeider utbygger det endelige dokument som viser hvilke seksjoner som disponerer hvilke biloppstillingsplasser i garasje. Dette dokument vil da, uten noen behandling i Sameiet, utgjøre det endelige vedlegg 2 til disse vedtekter.

Bruksrett til biloppstillingsplass i garasjekjeller som følger med ved erverv av en seksjon i sameiet kan kun overdras sammen med seksjonen eller til øvrige seksjonseiere i sameiet.

Utsolgte bruksretter til biloppstillingsplasser i garasjekjeller tilhører og disponeres av utbygger inntil disse eventuelt er solgt.

Sameierne er forpliktet til å medvirke til reseksjonering av sameiet dersom disse plassene senere skal legges til de enkelte seksjoner som tilleggsareal.

§4.2 Rettighet til tilrettelagt parkeringsplass

Dersom det er en seksjonseier i sameiet som har nedsatt funksjonsevne, har bruksrett til en parkeringsplass og har behov for en tilrettelagt parkeringsplass så skal det utarbeides en avtale om midlertidig endring av bruksrett til en tilrettelagt parkeringsplass nærmest seksjonseier sin oppgang fra garasjen. Seksjonseiere som har behov for tilrettelagt parkeringsplass melder fra til styret, og det tildeles plass etter venteliste.

§4.3 Utleie av biloppstillingsplass

Utleie av biloppstillingsplass til eksterne er ikke tillatt med mindre utleie skjer sammen med seksjonen.

Utleie til andre seksjonseiere i sameiet er tillatt.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse. (Se kommentar til første ledd).

Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Kostnader til Tv/Bredbånd fordeles med lik andel pr seksjon.

Kostnader forbundet med parkeringsplasser (med medfølgende kjøre- og adkomstareal) og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet i U1 jf § 4.1 fordeles mellom seksjonene som har ervervet bruksrett til p-plass med en lik andel for hver p-plass.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Balkonger inklusive renner, sluk og avløp skal vedlikeholdes slik at skader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av balkong, er seksjonseieren ansvarlig.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmenes tjenestetid er to år om ikke annet blir bestemt ved valget. Varamedlemmenes tjenestetid er ett år.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13.MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15.GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Ved opprettelse av driftsforening for utbyggingsområdet Vestparken, vil sameiet har rett og plikt til å være medlem, og til å betale sin andel forholdsmessige andel av driftsforeningens kostnader.

Vedlegg**Sameiet Søster Mathildes Hage****Vedlegg til vedtektenes § 4, pkt 4.1**

Sameiets parkeringsplasser i U1 er seksjonert som fellesareal. Seksjonseierne som har ervervet p-plass er tildelt eksklusiv bruksrett, jfr. vedtektenes § 4, pkt 4.1. Parkeringsplassene og bodene er tildelt egne nummer, se oversikt under og vedlagte plantegninger for U1 og U2

Usolgte bruksretter til biloppstillingsplasser i garasjekjeller tilhører og disponeres av utbygger inntil disse eventuelt er solgt.

Den eksklusive bruksretten til parkeringsplasser og boder er fordelt som følger:

Seksjonsnr.	H-nr.	Leilighets-adresse	Bodnr.	Garasjeplass nr.
1	H0102	Søster Mathildes gate 22	101	7
2	H0101	Søster Mathildes gate 22	100	0
3	H0201	Søster Mathildes gate 22	102	2
4	H0202	Søster Mathildes gate 22	10	17
5	H0203	Søster Mathildes gate 22	9	16
6	H0301	Søster Mathildes gate 22	103	4 og 5
7	H0302	Søster Mathildes gate 22	8	15
8	H0303	Søster Mathildes gate 22	7	14
9	H0401	Søster Mathildes gate 22	104	6
10	H0402	Søster Mathildes gate 22	6	13
11	H0403	Søster Mathildes gate 22	5	12
12	H0501	Søster Mathildes gate 22	105	3
13	H0502	Søster Mathildes gate 22	1	8
14	H0503	Søster Mathildes gate 22	4	11
15	H0601	Søster Mathildes gate 22	11	18
16	H0602	Søster Mathildes gate 22	3	10
17	H0603	Søster Mathildes gate 22	2	9
18	H0103	Søster Mathildes gate 24	18	0
19	H0104	Søster Mathildes gate 24	27	133
20	H0101	Søster Mathildes gate 24	24	25
21	H0102	Søster Mathildes gate 24	14	134
22	H0201	Søster Mathildes gate 24	12	135
23	H0202	Søster Mathildes gate 24	90	1
24	H0203	Søster Mathildes gate 24	26	139
25	H0204	Søster Mathildes gate 24	28	29
26	H0301	Søster Mathildes gate 24	33	34
27	H0302	Søster Mathildes gate 24	32	33
28	H0303	Søster Mathildes gate 24	20	19 og 126
29	H0304	Søster Mathildes gate 24	21	138
30	H0401	Søster Mathildes gate 24	13	136
31	H0402	Søster Mathildes gate 24	31	32
32	H0403	Søster Mathildes gate 24	16	23 og 24
33	H0404	Søster Mathildes gate 24	15	20
34	H0501	Søster Mathildes gate 24	23	137

35	H0502	Søster Mathildes gate 24	30	31
36	H0503	Søster Mathildes gate 24	22	26 og 27
37	H0504	Søster Mathildes gate 24	19	21
38	H0601	Søster Mathildes gate 24	17	132
39	H0602	Søster Mathildes gate 24	29	30
40	H0603	Søster Mathildes gate 24	25	22
41	H0103	Søster Mathildes gate 26	81	103
42	H0104	Søster Mathildes gate 26	91	122
43	H0101	Søster Mathildes gate 26	98	112
44	H0102	Søster Mathildes gate 26	80	102
45	H0201	Søster Mathildes gate 26	96	113
46	H0202	Søster Mathildes gate 26	73	95
47	H0203	Søster Mathildes gate 26	89	111
48	H0204	Søster Mathildes gate 26	88	110
49	H0301	Søster Mathildes gate 26	95	82
50	H0302	Søster Mathildes gate 26	87	109
51	H0303	Søster Mathildes gate 26	86	108
52	H0304	Søster Mathildes gate 26	85	107
53	H0401	Søster Mathildes gate 26	94	120
54	H0402	Søster Mathildes gate 26	84	106
55	H0403	Søster Mathildes gate 26	82	104
56	H0404	Søster Mathildes gate 26	83	105
57	H0501	Søster Mathildes gate 26	93	121
58	H0502	Søster Mathildes gate 26	99	116 og 117
59	H0503	Søster Mathildes gate 26	74	96
60	H0504	Søster Mathildes gate 26	75	97
61	H0601	Søster Mathildes gate 26	92	119
62	H0602	Søster Mathildes gate 26	76	98
63	H0603	Søster Mathildes gate 26	77	99
64	H0604	Søster Mathildes gate 26	78	100
65	H0701	Søster Mathildes gate 26	106	118
66	H0702	Søster Mathildes gate 26	79	101
67	H0703	Søster Mathildes gate 26	97	114
68	H0103	Søster Mathildes gate 28	43	44
69	H0104	Søster Mathildes gate 28	34	35
70	H0101	Søster Mathildes gate 28	42	43
71	H0102	Søster Mathildes gate 28	111	45
72	H0201	Søster Mathildes gate 28	109	54
73	H0202	Søster Mathildes gate 28	114	53
74	H0203	Søster Mathildes gate 28	116	52
75	H0204	Søster Mathildes gate 28	117	46
76	H0301	Søster Mathildes gate 28	35	36
77	H0302	Søster Mathildes gate 28	36	37
78	H0303	Søster Mathildes gate 28	107	50 og 51
79	H0304	Søster Mathildes gate 28	110	47
80	H0401	Søster Mathildes gate 28	37	38
81	H0402	Søster Mathildes gate 28	38	39
82	H0403	Søster Mathildes gate 28	112	28
83	H0404	Søster Mathildes gate 28	108	56 og 57
84	H0501	Søster Mathildes gate 28	39	40
85	H0502	Søster Mathildes gate 28	113	0

86	H0503	Søster Mathildes gate 28	118	48 og 49
87	H0504	Søster Mathildes gate 28	41	42
88	H0601	Søster Mathildes gate 28	40	41
89	H0602	Søster Mathildes gate 28	115	
90	H0603	Søster Mathildes gate 28	119	55
91	H0103	Søster Mathildes gate 30	69	91
92	H0104	Søster Mathildes gate 30	138	Nei
93	H0101	Søster Mathildes gate 30	123	
94	H0102	Søster Mathildes gate 30	125	128
95	H0201	Søster Mathildes gate 30	133	58
96	H0202	Søster Mathildes gate 30	136	0
97	H0203	Søster Mathildes gate 30	127	62
98	H0204	Søster Mathildes gate 30	128	129
99	H0301	Søster Mathildes gate 30	124	123
100	H0302	Søster Mathildes gate 30	132	130 og 131
101	H0303	Søster Mathildes gate 30	129	63
102	H0304	Søster Mathildes gate 30	130	87
103	H0401	Søster Mathildes gate 30	134	60
104	H0402	Søster Mathildes gate 30	126	61
105	H0403	Søster Mathildes gate 30	131	124
106	H0404	Søster Mathildes gate 30	135	125
107	H0501	Søster Mathildes gate 39	68	89
108	H0502	Søster Mathildes gate 30	122	64
109	H0503	Søster Mathildes gate 30	120	65
110	H0504	Søster Mathildes gate 30	137	59
111	H0601	Søster Mathildes gate 30	121	90
112	H0602	Søster Mathildes gate 30	70	92
113	H0603	Søster Mathildes gate 30	71	93
114	H0604	Søster Mathildes gate 30	72	94
115	H0103	Søster Mathildes gate 32	62	
116	H0104	Søster Mathildes gate 32	50	
117	H0101	Søster Mathildes gate 32	58	86
118	H0102	Søster Mathildes gate 32	59	85
119	H0201	Søster Mathildes gate 32	52	66
120	H0202	Søster Mathildes gate 32	57	67
121	H0203	Søster Mathildes gate 32	61	68
122	H0204	Søster Mathildes gate 32	63	69
123	H0301	Søster Mathildes gate 32	56	
124	H0302	Søster Mathildes gate 32	49	80
125	H0303	Søster Mathildes gate 32	65	70
126	H0304	Søster Mathildes gate 32	45	72
127	H0401	Søster Mathildes gate 32	51	84
128	H0402	Søster Mathildes gate 32	67	83
129	H0403	Søster Mathildes gate 32	64	115
130	H0404	Søster Mathildes gate 32	48	75
131	H0501	Søster Mathildes gate 32	55	81
132	H0502	Søster Mathildes gate 32	66	79
133	H0503	Søster Mathildes gate 32	53	127
134	H0504	Søster Mathildes gate 32	47	74
135	H0601	Søster Mathildes gate 32	54	78
136	H0602	Søster Mathildes gate 32	44	71
137	H0603	Søster Mathildes gate 32	46	73

138	H0604	Søster Mathildes gate 32	60	76 og 77
-----	-------	--------------------------	----	----------

Historikk:

Sameiet Søster Mathildes Hage**07.07.2014**

Rev. 20.08.14

Rev. 26.08.14

Rev. 16.09.14

Rev. 07.11.14

Rev. 13.11.14

Rev. 28.11.14

Rev. 19.01.15

Rev. 29.01.15

Rev. 20.04.15: snr 103 > P-plass 60>Bod 134

Rev. 04.05.15: snr 79: P-plass 47 og bod 110
 snr 99: P-plass 123 og bod 124
 snr: 129: P-plass 82 og bod 64
 snr 79 byttet fra plass 47 => 43

	Usolgte leiligheter
	HC-plasser
	Ikke kjøpt eller tildelt P-plass
	Kjøpt 2 P-plasser

HUS	Seksjonsnr	Ant P-plass	Bod	P-plass	P-plass
631 A	1	1	101	7	
		0	100		
	3	1	102	2	
		1	10	17	
	5	1	9	16	
		2	103	4	5
	7	1	8	15	
		1	7	14	
	9	1	104	6	
		1	6	13	
	11	1	5	12	
		1	105	3	
	13	1	1	8	
		1	4	11	
	15	1	11	18	
		1	3	10	
	17	1	2	9	
0		18			
631 B	19	1	27	133	
		1	24	25	
	21	1	14	134	
		1	12	135	
23	1	90	1		

631 B	24	1	26	139	
	25	1	28	29	
	26	1	33	34	
	27	1	32	33	
	28	2	20	19	126
631 B	29	1	21	138	
	30	1	13	136	
	31	1	31	32	
631 B	32	2	16	23	24
	33	1	15	20	
	34	1	23	137	
	35	1	30	31	
	36	2	22	26	27
631 B	37	1	19	21	
	38	1	17	132	
	39	1	29	30	
	40	1	25	22	
632 A	41	1	81	103	
	42	1	91	122	
	43	1	98	112	
	44	1	80	102	
	45	1	96	113	
632 A	46	1	73	95	
	47	1	89	111	
	48	1	88	110	
632 A	49	1	95	115	
	50	1	87	109	
	51	1	86	108	
	52	1	85	107	
632 A	53	1	94	120	
	54	1	84	106	
	55	1	82	104	
	56	1	83	105	
	57	1	93	121	
632 A	58	2	99	116	117
	59	1	74	96	
	60	1	75	97	
632 A	61	1	92	119	
	62	1	76	98	
	63	1	77	99	
632 A	64	1	78	100	
	65	1	106	118	
	66	1	79	101	

	67	1	97	114	
632 B	68	1	43	44	
	69	1	34	35	
	70				
	71	1	111	45	
632 B	72	1	109	54	
	73	1	114	53	
	74	1	116	52	
	75	1	117	46	
632 B	76	1	35	36	
	77	1	36	37	
	78	2	107	50	51
	79	1	110	43	
632 B	80	1	37	38	
	81	1	38	39	
	82	1	112	28	
	83	2	108	56	57
632 B	84	1	39	40	
	85	0	113		
	86	2	118	48	49
	87	1	41	42	
632 B	88	1	40	41	
	89	0	115		
	90	1	119	55	
633 A	91				
	92				
	93	0	123		
	94	1	125	128	
633 A	95	1	133	58	
	96				
	97	1	127	62	
	98	1	128	129	
633 A	99	1	124	123	
	100	2	132	130	131
	101	1	129	63	
	102	1	130	87	
633 A	103	1	134	60	
	104	1	126	61	
	105	1	131	124	
	106	1	135	125	
633 A	107	1	68	89	
	108	1	122	64	
	109	1	120	65	

633 A	110	1	137	59	
	111	1	121	90	
	112	1	70	92	
	113	1	71	93	
	114	1	72	94	
633 B	115	0	62		
	116	0	50		
633 B	117	1	58	86	
	118	1	59	85	
	119	1	52	66	
	120	1	57	67	
	121	1	61	68	
633 B	122	1	63	69	
	123	0	56		
	124	1	49	80	
	125	1	65	70	
633 B	126	1	45	72	
	127	1	51	84	
	128	1	67	83	
	129	1	64	82	
633 B	130	1	48	75	
	131	1	55	81	
	132	1	66	79	
633 B	133				
	134	1	47	74	
	135	1	54	78	
	136	1	44	71	
	137	1	46	73	
	138	2	60	76	77

HUSORDENSREGLER
For
Sameiet Søster Mathildes Hage
Vedtatt på ordinært sameiermøte 15.04.2015
Endret på årsmøte 31.03.22

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at alle slags fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

§ 3. Orden i fellesområdene

§3.1 Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ryddes fra portrom, plen og lekeområder
§3.2 Oppsetting og bruk av trampoline og innretninger som skaper støy slik at de er til sjenanse og ubehag for øvrige beboere er ikke tillatt.

§3.3 Oppsetting av Jacuzzi eller lignende på fellesområder eller på terrasser/verandaer er ikke tillatt.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelbrønnene. Hvis det ikke er plass til avfallet i brønnene skal det oppbevares i husstanden til brønnen er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes (tråkk esker flate). Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte søppelbrønn. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelbrønnene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen, postkassen skal også merkes med navn innvendig. Kun originale skilt bestemt av styret godtas.

§ 6. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplagg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørgeres pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør stoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 8. Fasadeendringer

Fasadeinnretninger (markiser, utvendige blomsterkasser osv.) kan kun monteres etter styrets godkjenning.

§ 9. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Parabolantenne er ikke tillatt.

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Alle beboere plikter å sette seg inn i hvordan man avstiller sentralanlegget dersom man utløser brannvarselen i egen leilighet uten at der er brann. (Fremgangsmåte er beskrevet i beboerhåndboken, samt også ved branntavle i .1 etasje heishus i blokk B og C)

§ 11. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

§ 12. Husdyr

Det er båndtvang i gården hele året. Det er ikke tillatt å la dyret gjøre fra seg inne i gården, men dersom det skjer skal det plukkes opp øyeblikkelig etterpå.

§ 13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 14. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.



Lørenskog kommune

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, § 21-10 jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Vår referanse: 18/5388 - 11

Ansvarlig søker

Tiltakshaver

Smarte Hjem AS
Engaveien 19
1466 STRØMMEN

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse

Søster Mathildes gate 28

Gnr.

101

Bnr.

195

Fnr.

Snr.

69

Bygning

300258192

Tiltak: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Tiltakstype: Bruksendring, utvidelse/ending drift
Bygningstype: Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer

Vedtaksdato

10.09.2018

Vedtaksnummer

491/18

Søknad om ferdigattest er mottatt: 10.09.2018

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Ferdigattesten er gitt med bakgrunn i mottatte søknad.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. Eventuell klage sendes byggesaksavdelingen, Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog.

Behandlingsgebyret blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt av Lørenskog kommunestyre.

Sted

Lørenskog

Dato

10.09.2018

Petter Christensen, for:

Na Stephansen
avdelingsleder

Regine Dorothea Clausen
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 01.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	101	Bruksnr.	195	Festenr.		Seksjonsnr.	70
Adresse	Søster Mathildes gate 28, 1461 LØRENSKOG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	Delareal 6 495 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2003007
Navn	Skårer Vest

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/6863/32-7-05_Bestemmelser.pdf
Delarealer	<p>Delareal 6 235 m² Formål Boliger Feltnavn Delfelt 6B</p> <p>Delareal 119 m² Formål Kjørevei</p> <p>Delareal 135 m² Formål Gangvei</p> <p>Delareal 1 m² Formål Annet kombinert formål Feltnavn Delfelt 9 Utdyp. Kombinert formål</p> <p>Delareal 2 m² Formål Annen veigrunn</p>

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.




Id	2004002
Navn	Skårer Vest - felt 6 A og 6 B og del av felt 10
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.11.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/6985/32-14-03_Bestemmelser.pdf
Delarealer	<p>Delareal 4 942 m² Formål Boliger</p> <p>Delareal 1 460 m² Formål Felles grøntareal</p> <p>Delareal 51 m² Formål Gang-/sykkelvei</p> <p>Delareal 27 m² Formål Kjørevei</p>

Tegnforklaring





















Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Blokkbebyggelse
	Område for industri/lager
	Kjøreveg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Gangveg
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde (på land)
	Felles gangareal
	Felles grøntanlegg
	Offentlig/Almennyttig
	Annet kombinert formål
	Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008

	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse
	Gang/sykkelveg
	Parkeringshus/-anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift kotehøyde



Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 101/195/0/70
Adresse: Søster Mathildes gate 28
Utskriftsdato: 01.12.2025
Målestokk: 1:2000



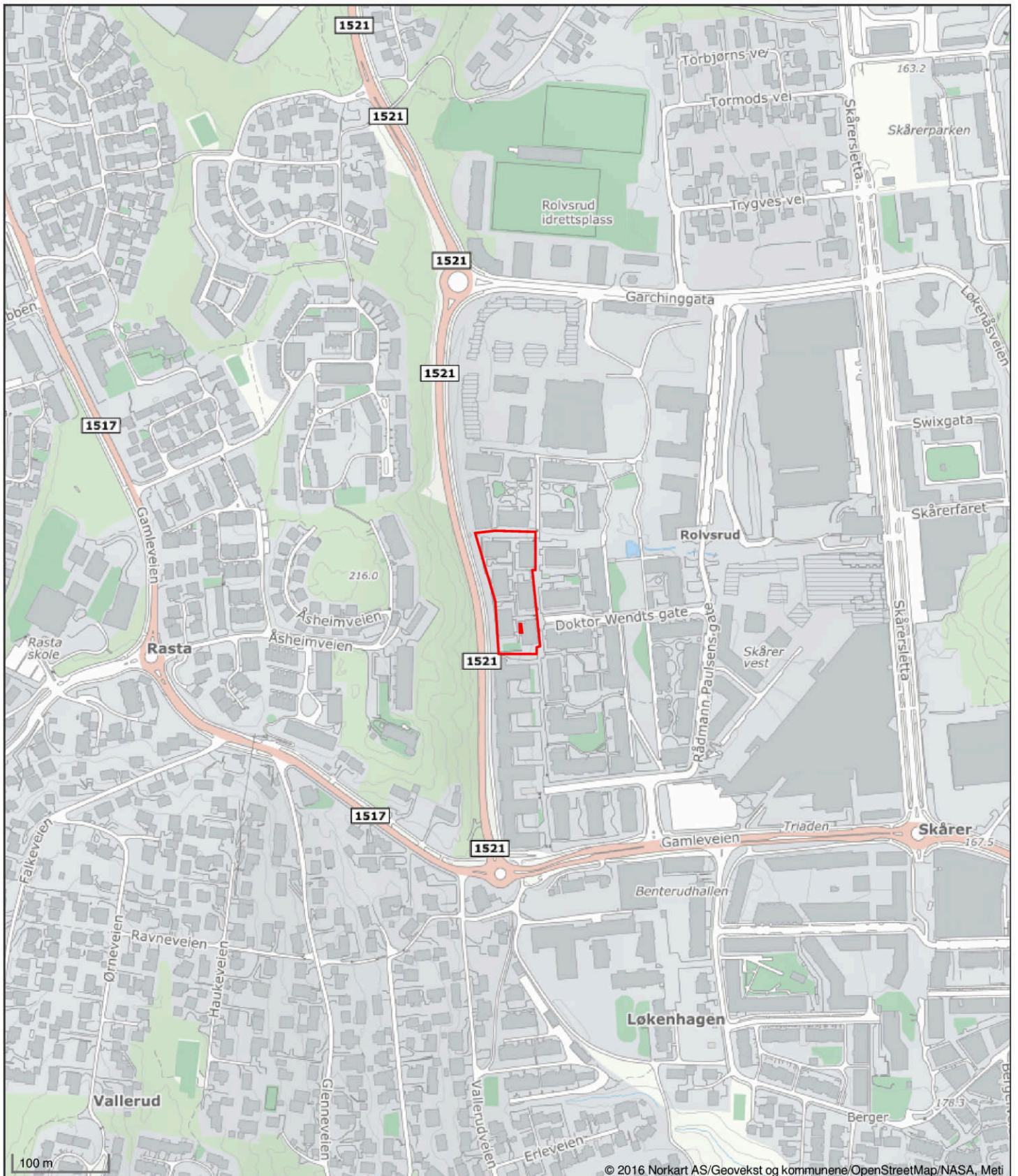
UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Oversiktskart for eiendom 3222 - 101/195//



BEBYGGELSESPPLAN NR. 32-14-03
BESTEMMELSER FOR
SKÅRER VEST – DELOMRÅDE 6A OG 6B OG DEL AV DELOMRÅDE 10

§ 1

Avgrensning

Planens begrensning er vist på plankart merket 32-14-03, revidert 06.03.2008.

§ 2

Formål

Planområdet inneholder følgende formål:

Byggeområder: Boliger med tilhørende anlegg, delområder B1, B2, B3, B4
Boliger/forretning/kontor/bevertning
Boliger/forretning/kontor/bevertning/offentlig formål
(barnehage/helse)/allmennyttig formål (barnehage/helse/trim)

Offentlige trafikkområder: Kjørevei
Fortau
Gang- og sykkelvei
Plass, torg
Annen veggrunn

Friområde: Urbanpark
Sentralpark

Fellesområde: Felles grøntanlegg

§ 3

Utnyttelse

Ved en eventuell utbygging av felt 6 under angitt maksimal tillatt utnyttelse i henhold til reguleringsbestemmelsene skal det redegjøres for hvordan det underbygde areal eventuelt kan overføres til felt 3, 4 og 5.

Planområdet tillates utbygget med samlet inntil 1000 m² BRA forretning/kontor/bevertning, fordelt på flere enheter, i forkant av sokkel ut mot friområde-parkdrag. Bebyggelsen over sokkel skal nyttes til boligformål.

§ 4

Felles bestemmelser

Utforming

Bebyggelsen over terreng kan oppføres innenfor byggegrense og byggelinje som angitt på plankartet. Under byggeområder og fellesområde som er omsluttet med byggeområder tillates oppført garasjekjellere under terreng. Bebyggelsen kan oppføres til maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Høydene skal variere. Maksimalt 30 % av % BYA kan overstige kote +196.

Bebyggelsen utføres i hovedmaterialene tegl og puss, med panel/platekledning. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. På hus over 4 etasjer skal toppetasjene være delvis inntrukket, med unntak av de tre punkthusene. Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni. Bebyggelsen skal, når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Mindre bygningsmessige installasjoner for eksempel avfallsstasjoner, trafoer og sykkel-parkering tillates oppført innenfor formålsgrensene for bolig, felles grøntanlegg, gang- og sykkelvei. Utforming, materialbruk og plassering av installasjonene skal danne et helhetlig uttrykk med øvrig bebyggelse. Installasjonene skal avskjermes for innsyn fra tiliggende områder.

Parkering

Parkering skal etableres i garasjeanlegg helt eller delvis under terreng. Det tillates garasjeanlegg under byggeområdene B1-B4 og fellesområde – felles grøntanlegg. Garasjeanlegg under fellesområde – felles grøntanlegg skal søkes begrenset. Det tillates opptil 26 plasser permanent parkering på bakkenivå. Permanent bakkeparkering utformes som ”grønn” parkering. Belegg er delvis ”armert” gress. Vegetasjon/trær skal skjerme mot innsyn til omkringliggende leiligheter.

Parkeringsdekning utover det som etableres på de respektive delfelt kan samles i p-anlegg helt eller delvis under terreng på ett eller flere av delfeltene B1 - B4. Parkeringsbehov for området kan dekkes ved midlertidig bakkeparkering inntil 40 % av total utbygging på planområdet gjenstår. Midlertidig bakkeparkering skal deles i flere felt og skal ha fast dekke. Plan for utforming skal følge rammesøknad.

Følgende norm eller senere vedtatt parkeringsnorm for kommunen skal følges ved etablering av parkeringsplasser:

	biloppstillingsplass	biloppstillingsplass for gjester	sykkelparkeringsplass
1-2 roms leilighet opptil 45 m ² BRA	0,4		0,2
1-2 roms leilighet fra 45 m ² BRA	1,0	0,25	0,2
3- roms eller flere roms leilighet	1,25	0,25	0,2
1 hel stilling i barnehagen	0,9		0,2
50 m ² forretning, kontor, bevertning, helse, trim	1,0		0,2

Planer for utomhusanlegg

Det skal utarbeides planer for utomhusanlegg for alle utearealer innenfor planområdet. For plass-torg mot Gamleveien og friområder stilles egne kvalitetskrav for utforming.

Det skal også utarbeides skiltplan for planområdet.

Det skal utarbeides designhåndbok for planområdets offentlige arealer, møblering, belysning og skilting. Alternativt skal designveileder for kommunens sentrumsområder følges.

For øvrig gjelder:

Det skal utarbeides planer for utomhusanlegg for hvert byggetrinn som skal være godkjent før rammetillatelse gis. Planen skal vise kjøreveier, gangveier, parkering, oppholdsarealer og lekearealer, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, beplantning, vegetasjon som skal bevares/fjernes, gjerde og belysning.

Felles utearealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før midlertidig brukstillatelse gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan midlertidig tidsbegrenset brukstillatelse gis.

§ 5

Byggeområde - boliger/forretning/kontor/bevertning

Bebyggelsen skal plasseres i byggelinjen mot friområde, men deler av bebyggelsen over sokkeletasjen tillates å krage ut over formålsgrensen som vist stiplet på plankartet. Sokkel skal utformes med materialbruk og farger tilpasset bebyggelsen for øvrig. Området tillates utbygget med andel av planens totalt inntil 1000 m² BRA forretning/kontor/bevertning, fordelt på flere enheter.

§ 6

Byggeområde - boliger/forretning/kontor/bevertning/offentlig formål (barnehage/helse)/ allmennyttig formål (barnehage/helse/trim)

Bebyggelsen skal nyttes til boligformål med tilhørende anlegg. Området tillates utbygget med andel av planens totalt inntil 1000 m² BRA forretning/kontor/bevertning, fordelt på flere enheter, samt med inntil 600 m² BRA offentlig formål (barnehage/helse)/ allmennyttig formål (barnehage/helse/trim) i forkant av sokkel ut mot park. Bebyggelse over sokkel skal nyttes til boligformål.

Bebyggelsen skal plasseres i byggelinjen mot parkdrag, men deler av bebyggelsen over sokkeletasjen tillates å krage ut over formålsgrensen som vist stiplet på plankartet. Sokkel skal utformes med materialbruk og farger tilpasset bebyggelsen for øvrig.

§ 7

Offentlige trafikkområder

Kjøreveier

Det tillates etablert parkering og på- og avstigningsfelt langs kjøreveier unntatt fra alle krysningspunkt med friareal og avkjøringen fra Gamleveien.

Gang- og sykkelvei

Gang- og sykkelvei skal ha en standard som muliggjør nødvendig servicekjøring frem til og med delområdene B3 og B4. Ved videreføring av gang- og sykkelveien gjennom fellesområdet skal kryssing av bekken skje ved bru. Langs veien etableres trekker/felt med vegetasjon og mindre plassdannelser. Veien opparbeides med fast dekke i bredde min. 3 m, med skulder av grus/"armert"gress. Dekke i plassdannelsene skal markeres gjennom bruk av annet type fast dekke.

Plass - torg

Det skal utarbeides en helhetlig plan for hele området. Plassen skal utformes som en åpen plass med urban kvalitet. Kjøreveien skal underordnes plassdannelsen. Plassen gis identitet ved bruk av skulpturelle elementer og/eller vann. Bepantning må ikke hindre innsyn videre inn i byområdet.

1. etappe – forlengelse av urbanparken skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse for siste del av B1 gis.

2. etappe – resterende del av plass – torg skal opparbeides senest ved ferdigstilling av Søndre diagonalgate.

§ 8

Friområde

Urbanpark

Urbanparken skal ha en formell karakter. Parken skal deles i mindre tematiske enheter. Overgang mellom ulik materialbruk skal være presis. I urbanparken etableres gang- og sykkelfelt med min. 3m bredde på hver side av parkdraget. Gang- og sykkelfeltet defineres av en stram trekk. Gang- og sykkelfeltet skal ha en standard som muliggjør nødvendig servicekjøring. Gang- og sykkeltrasé skal ha fast dekke og utformes hensiktsmessig mot urban park for øvrig.

Plan for utomhusanlegg skal innsendes senest ved søknad om rammetillatelse for delfelt B2. Planen skal være godkjent før rammetillatelse for delfelt B2 gis. Planen skal vise definerte gangsoner og materialbruk, beplantning, kotehøyder, møblering og belysning.

Urbanparken skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for siste del av B2. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig tidsavgrenset brukstillatelse gis.

Sentralpark

Sentralparken utføres som stort åpent kultivert parkdrag. Utformingen av sentralparken skal kunne tilpasses krav til kjørbare adkomst for brannvesen. Det skal opparbeides vannspeil/isflate i sentralparken.

Plan for utomhusanlegg for sentralparken skal innsendes senest ved søknad om rammetillatelse for delfelt B4. Planen skal være godkjent før rammetillatelse for delfelt B4 gis. Planen skal vise materialbruk, beplantning, kotehøyder, møblering og belysning.

Sentralparken skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for siste del av B4. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig tidsavgrenset brukstillatelse gis.

Uteoppholdsareal for tilliggende barnehageformål tillates innpasset i deler av sentralparken.

§ 9

Fellesområde - felles grøntanlegg

Felles grøntanlegg opparbeides som parkmessige ”grønne tun” for omkringliggende boliger med lekeplass, sittegrupper, vegetasjon, nødvendige anlegg for avfallshåndtering etc. Interne gangveier som leder til innganger skal ha fast dekke.

På grunn av nærheten til tilliggende friområdet kan kommunens vedtekter angående størrelse på lekeplasser fravikes.

Avgrensning mellom felles/privat hage fastlegges i plan for utomhusanlegg ved rammesøknad. Inntil 15 % av felles grøntanlegg kan inngå i private hager.

Eksisterende vegetasjon langs bekkeløpet mot område 3B søkes bevart og/eller utviklet som en grøntskjerm mellom områdene. Bekken skal være helt eller delvis åpen i området.

§ 10

Rekkefølgebestemmelser

Ved en eventuell stopp i utbyggingen skal midlertidig bakkeparkering overflyttes til et permanent parkeringsanlegg senest 3 år etter siste midlertidige brukstillatelse ble utstedt.

Vedtatt av planutvalget 22.11.04, som sak nr. 113/04

Mindre vesentlig endring vedtatt av planutvalget 16.06.2008, som sak nr. 044/08

REGULERINGSPLAN NR. 32-7-05 BESTEMMELSER FOR SKÅRER VEST

§ 1

Generelt – avgrensning

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense på plankart datert 28.01.02, sist revidert 13.03.2003.

§ 2

Planområdets delområder reguleres til følgende formål:

Byggeområde –

Delområde 3A - bolig, forretning, kontor, allmenntilgjengelig formål (skole), herberge, bevertning

Delområde 3B - bolig

Delområde 4 - bolig, forretning, kontor, allmenntilgjengelig formål (forsamlingssal) herberge, bevertning

Delområde 5 - bolig, forretning, kontor, allmenntilgjengelig formål (undervisning), herberge, bevertning, industri, lager

Delområde 6A - bolig, forretning, kontor, allmenntilgjengelig formål (barnehage), herberge, bevertning

Delområde 6B - bolig

Delområde 7 - bolig, forretning, kontor, allmenntilgjengelig formål (kultur), herberge, bevertning,

Delområde 8 - bolig, forretning, kontor, allmenntilgjengelig formål (kultur), herberge, bevertning,

Delområde 9 - bolig, kontor, allmenntilgjengelig formål (undervisning), publikumsrettet virksomhet, bevertning, bensinstasjon

Offentlige trafikkområder

Kjørevei

Fortau, gang/sykkelvei

Uterom/plasser

Annen veigrunn

Friområde

Delområde 10 - Parkdrag

Fellesområde

Felles avkjørsel

§ 3

Utnyttelse

Innenfor de forskjellige delområdene kan det innpasses:

- I delområde 3 ⇒ maksimum 53.000 m² T-BRA.

- I delområde 4 ⇒ maksimum 32.000 m² T-BRA.

- I delområde 5 ⇒ maksimum 93.000 m² T-BRA.

- I delområde 6 ⇒ maksimum 52.000 m² T-BRA.

- I delområde 7 ⇒ maksimum 24.000 m² T-BRA.

- I delområde 8 ⇒ maksimum 123.000 m² T-BRA.

- I delområde 9 ⇒ maksimum 28.000 m² T-BRA.

Arealer og parkeringsanlegg helt eller delvis under bakkeplan skal ikke regnes med i T-BRA.

§ 4

Plankrav

- 4.1 Det skal utarbeides bebyggelsesplaner etter plan- og bygningslovens § 28-2 for hvert av delområdene med tilliggende friområde. Formålsgrensen mellom delområdene og tilliggende friområde, og mellom de enkelte byggeområdene kan tillates justert i forbindelse med bebyggelsesplanene når dette bidrar til en bedring av helheten i området.
- 4.2 Bebyggelsesplanen skal vise:
 - Bebyggelsens plassering, utforming med cotehøyder og volumangivelser.
 - Fordeling av formål og spesifisering av type underformål skal fastsettes i bebyggelsesplanene.
 - Dimensjonering og opparbeidelse av felles og private uterom, lekeareal med opparbeidingsgrad, utemøblering, belysning og grøntstruktur med beplantning.
 - Biladkomst, parkeringsnorm og parkeringsløsning, med angitte plasser for bevegelsehemmede.
 - Varemottak og økonomiområder på egen tomt, skjermet fra gatesystemet.
 - Forslag til materialbruk, fargesetting og arkitektonisk kvalitet.
 - Plan for håndtering av avfall.
- 4.3 Bebyggelsesplan for område 3A og 3B skal i tillegg vise detaljert gatenett tilknyttet regulert vegkryss i nord.
- 4.4 Bebyggelsesplan for område 5 skal vise intern veiforbindelse og avkjøringspunkt.
- 4.5 Bebyggelsesplan for områdene 6A, 6B og 7 skal vise detaljert sekundærgatenett for kjerneområdet mellom delområdene.
- 4.6 Bebyggelsesplan for områdene 3A, 3B og 4 må ses i sammenheng, likeså for områdene 6A, 6B og 7. Det skal tas spesielt hensyn til bebyggelsens forhold til grøntdraget og til gatenettet.
- 4.7 I forbindelse med bebyggelsesplanene skal det redegjøres for byggevolum og utnyttelse i forhold til totalt arealregnskap for planområdet. Likeledes skal det redegjøres for boligandel i forhold til total boligandel i planområdet. For hvert bebyggelsesplanforslag skal det fremlegges en oversikt som viser forretningsandelen for den enkelte plan og akkumulert forretningsandel for hele området samlet.

§ 5

Høyder

Bebyggelsen skal ha varierte høyder som fastlegges endelig i bebyggelsesplaner for de ulike delområdene. Som retningslinje skal delområdene ha maksimum 7 etasjer og gjennomsnittshøyde 5 etasjer. For spesielle punktmarkeringer kan høyere etasjetall vurderes.

§ 6

Bruk

- 6.1 Innen området skal minimum 40% av det totale utbygde bruttoareal over bakkeplan være boliger. Boligbebyggelsen skal ha et variert tilbud av leiligheter. Minst 10 % av boligene skal bygges med livsløpsstandard i henhold til Husbankens normer, dog slik at dette fastlegges for hvert enkelt byggetrinn i forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplanen.
- 6.2 Nye forretninger, service og annen publikumsrettet virksomhet skal i hovedsak lokaliseres til 1.etasje og fortrinnsvis mot "Diagonalgaten", "Sentralplassen" og mot "Allmenningen" østover fra plassen.

§ 7

Utforming

- 7.1 Planområdet skal bestå av en helhetlig bebyggelse og utomhusanlegg med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet.
- 7.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Mot "Sentralplassen", "Allmenningen", "Diagonalgaten" og mot søndre del av friområdet (felt 10 fra forlengelsen av allmenningen og sydover) skal bebyggelsen i hovedsak plasseres i byggegrensen. Mindre fasadesprang tillates for å variere og dele opp bebyggelsen.
- 7.3 I delområdene 3A, 3B, 4, 6A, 6B, 7, 8 og 9 skal bebyggelsen deles opp i enheter eller kvartaler.
- 7.4 Bebyggelsen skal plasseres slik at det sikres fri sikt i min.10 m bredde fra offentlige veier til friområdet, vist som i prinsipp på reguleringskartet. Plassering av siktlinjene kan justeres i forbindelse med bebyggelsesplaner for delområdene.
- 7.5 Det skal anlegges grøntskjerm mot Nordliveien.
- 7.6 I boligområdet skal det anlegges lekeplasser i henhold til kommunens vedtekter.

§ 8

Parkering

- 8.1 Parkering skal løses på egen tomt eller i felles parkeringsanlegg. Nye parkeringsplasser skal ordnes i skjulte eller delvis skjulte anlegg. Kun parkeringsplasser for funksjonshemmede og gjesteparkering tillates lagt på bakkeplan.
- 8.2 Endelig parkeringsdekning, herunder parkeringsplasser reservert for funksjonshemmede, skal fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplaner.
- 8.3 Parkeringsdekning skal fastsettes etter en løpende vurdering av parkeringsbehovet.

§ 9

Offentlige trafikkområder

Kjørevei, fortau, gang- / sykkelvei

- 9.1 Veisystemet internt i området utformes som et gatenett med to typer gater: Hovedforbindelser som er detaljregulert og vist på flatereguleringsplanen og som skal ha utførelse med toveis trafikk fordelt på et felt i hver retning med fortau på begge sider av gaten og med parkeringsmulighet for av- og påstigning, av- og pålessing, korttidsparkering og handicaplasser. Underordnede gateforbindelser skal utarbeides med endelig trasévalg på bebyggelsesplannivå. De to gatetypene skal ha samme kvalitative standard.
- 9.2 Alle gater skal ha fortau på begge sider.
- 9.3 Gang- / sykkeltrasé langs Nordliveien skal opprettholdes.
- 9.4 Det skal innarbeides en gang- og sykkelvei i nordsyd - retning gjennom området.
- 9.5 Frisikt skal tilrettelegges etter vegnormalen. I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger i høyde mellom 0,5 og 2,0 meter over tilstøtende veiers plan.
- 9.6 Byggeplan for trafikkområder med tilhørende anlegg for fylkesveier skal godkjennes av statlige og kommunale vegmyndigheter. Tilsvarende anlegg for kommunale veier skal godkjennes av kommunen.

Uterom/plasser

- 9.7 Det skal utarbeides egne helhetlige planer for planens sentrale urbane uterom, "Sentralplassen", "Allmenningen" og plassen i syd mot Gamleveien. Det skal søkes særskilt om tillatelse for disse. De tilstøtende delområdene 4, 5, 7 og 8 skal tilpasses planen for plasser og allmenningen.

- 9.8 Plassen i syd mot Gamleveien skal gis en urban utforming som ivaretar avslutningen av grøntdraget.

Annen veigrunn

- 9.9 Område skal behandles på en tiltalende måte og med friskt i henhold til vegnormaler.

§ 10

Friområde - parkdrag

- 10.1 Det skal utarbeides utomhusplaner i tilknytning til utarbeidelse av bebyggelsesplaner for tilgrensende delområder.
- 10.2 Det skal innarbeides en gang- sykkelvei i nord-syd retning gjennom området.

§ 11

Fellesområde - felles avkjørsel

- 11.1 Felles avkjørsel skal være felles for gnr. 102, bnr.10 og gnr.102, bnr.153.

§12

Miljøbestemmelser - støy, luft

- 12.1 Veitrafikkstøy må ikke overskride verdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. For bebyggelse som er utsatt for høyere støynivå enn fastsatt, skal fasader og vinduer lydisoleres i samsvar med kravene.
- 12.2 Tilfredstillende inneluftsklima må sikres, kfr. Statens Helsetilsynets rundskriv IK-39/91: "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.
- 12.3 Støykrav gjeldende for bygging i Oslo kommune gjøres gjeldende i byggeperioden.
- 12.4 Anlegg og tiltak i tilknytning til støy og luftkvalitet skal være ferdig ved innflytting.

Overskuddsmasse

- 12.5 Masseoverskudd skal transporteres til godkjent deponi.

§ 13

Tekniske krav

- 13.1 Brannkummer skal ikke plasseres på områder som brukes til parkering. Det skal ikke være større avstand fra bygninger til brannkum enn 100 meter.
- 13.2 Alle fasader bør være tilgjengelige for brannvesenets materiell ved rednings- / slukkeinnsatser.
- 13.3 Interne veier i området må til en hver tid ha minimum 3 meter fri veibredde.
- 13.4 Alle ledninger (inkludert kraftledninger) innenfor planområdet skal legges i bakken i forbindelse med utbyggingen.
- 13.5 Eventuelle nye nettstasjoner og transformatorrom må settes opp i samråd med energiverket.
- 13.6 Det kan kreves etablering av systemer for vannbåren varme for å tilrettelegge for bruk av andre energikilder enn elektrisitet. Dette skal vurderes i hvert enkelt byggetrinn.

§ 14

Rekkefølgebestemmelser

- 14.1 Utbyggingen er delt i to etapper: etappe 1 og etappe 2.
- 14.2 Etappe 1 utgjør de første 300.000 m² gulvflate T-BRA, inklusiv eksisterende bebyggelse. Veiforbindelsen Skårersletta – Nordliveien ("Tverrveien") skal være bygget før ferdigstilling av etappe 1.

- 14.3 Det kan gis igangsettingstillatelse for etappe 2 om følgende er gjennomført:
- a. Solheimveien er utbygd til 4 felt i henhold til reguleringsplanen for Lørenskog nye sentrum og reguleringsplan for Solheim Vest.
 - b. Trafikkbegrensende tiltak som for eksempel lysregulering og fartsdumper i Skårersletta Nord, er gjennomført.
 - c. Thurmannskogkrysset er utbygd med ekstra felt ut av rundkjøringen mot rampe i retning Lillestrøm og breddeutvidelse inn mot rundkjøringen fra sør.
 - d. Det skal utføres en trafikkanalyse etter spesifisering fra Statens vegvesen etter at etappe 1 er gjennomført.
 - e. Tiltak i etappe 2 kan også gjennomføres dersom tiltak b og c er gjennomført og ny trafikkanalyse dokumenterer at trafikksituasjonen på det tidspunktet muliggjør gjennomføring av etappe 2 uten at Solheimveien er utbygget som beskrevet i punkt a.
- 14.4 Det skal være fysisk umulig for trafikk til og fra nye utbyggingstiltak å bruke eksisterende avkjørsel/kryss i Skårersletta ved Løkenåsveien før "Tverrveien" er etablert.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyret 10.09.03, sak nr. 79/03

Utbyggingsavtaler og andre avtaler foreligger for planområdet.

Søster Mathildes gate 28

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 97 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn




SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	8 min  0.6 km
Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	13 min  1 km
Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	17 min  1.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	17 min  1.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	21 min  1.8 km
Mailand videregående skole 900 elever	20 min  1.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min  3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Vallerudveien Linje 110, 110E, 310, 315	6 min  0.4 km
 Lørenskog stasjon Linje L1	7 min  3.3 km
 Ellingsrudåsen Linje 2	10 min  4.6 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min  15.1 km
 Oslo Gardermoen	29 min 

BARNEHAGER

Emaljeverket barnehage (1-5 år) 108 barn	3 min  0.2 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. (1.9 min) 34 barn	 0.7 km
Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	9 min  0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Vestparken	2 min 
Meny Triaden	5 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

📍 Triaden Lørenskog Storsenter	5 min	🚶
📍 Boots apotek Triaden	5 min	🚶
🍷 Triaden Vinmonopol	6 min	🚶

SPORT

🏊 Triaden sportssenter	8 min	🚶
⚽ Rolvsrud stadion	9 min	🚶
🥋 Mudo Lørenskog	5 min	🚶
🥋 Sporty 60+	6 min	🚶

«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud

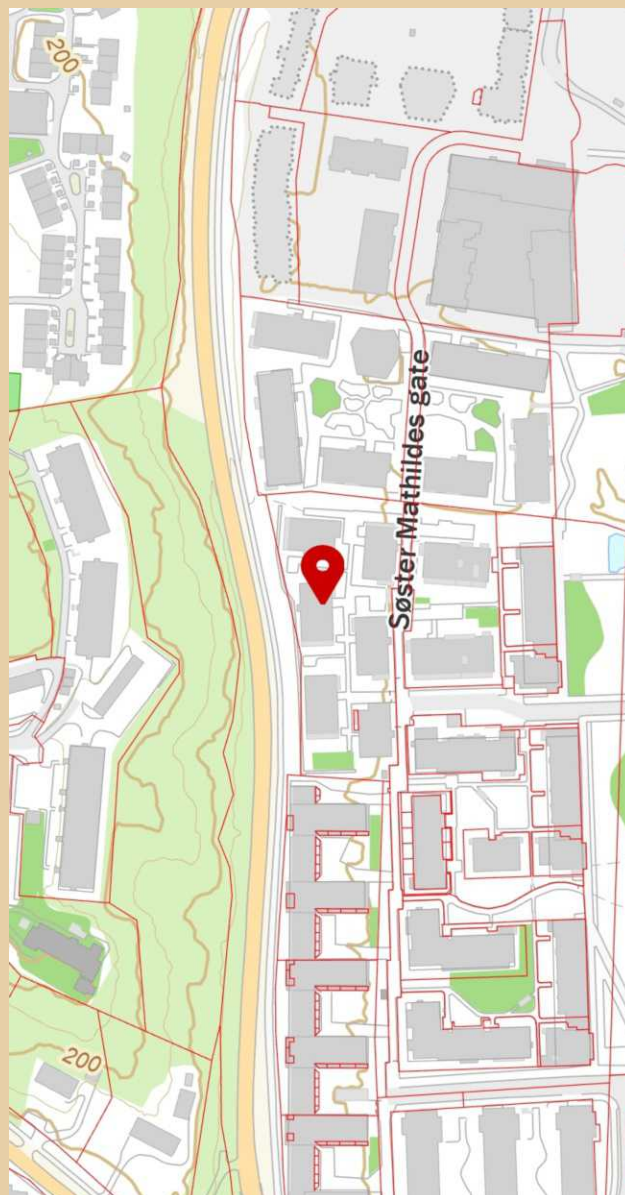
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringsystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Søster Mathildes gate 28, 1461 Lørenskog
Gnr. 101, Bnr. 195, Snr. 70, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:

302251115

Meglerforetak:

PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler:

Sang Ngoc Le Quach

Telefon / Mobil:

22 19 92 00 / 982 39 692

E-post:

sang@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremmet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
- Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-